

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

י"ג בסיון התשע"ג
22 במאי 2013
ימ 2013-1048
תיק 653 אלפי מנשה

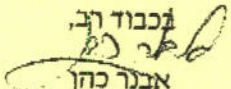
לכבוד
מר שלמה קטן
ראש המועצה המקומית
אלפי מנשה

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לאלפי מנשה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ג-2013

על פי סמכותי לפי סעיף 88 א' (ב) לתקנון המתעצות המקומית (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבד להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר שבנדון, על פי הנוסח המצ"ב שאושר ע"י עו"ד אורית מלמד מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה אלי מתאריך 5.3.2013 והחתום על ידי.

לאחר הפרסום, אבקש לשלוח לי שני עותקים של חוק העזר חתומים בידי ראש המועצה, ובציון המועד בו פרסם חוק העזר כדין.

לכבוד רב,

אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

העתק: עו"ד אורית מלמד- ממונה (מיסוי מוניציפלי וחוקי עזר)
גבי מיכל פינקלשטיין- מרכז חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91012 ת.ד. 1333 טלפון: 6293348 - 02 פקס: 6241986 - 02
אתר המשרד: www.moin.gov.il דואר אלקטרוני: jer-memunem@moin.gov.il

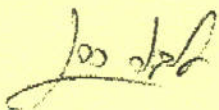
חוק עזר לאלפי מנשה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ג – 2013

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 76 א ו- 88 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א – 1981 (להלן: "התקנון"), מתקינה המועצה המקומית אלפי מנשה חוק עזר זה:

1. הגדרות

בחוק עזר זה –

- "אישור בקשה להיתר בניה" – לפי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) מס' 79 לשנת 1966 (להלן – החוק);
- "בניה חדשה" – הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;
- "בניה חורגת" – בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטייה מהיתר;
- "בניין" או "מבנה" – מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;
- "בעל", "נכס" – כהגדרתם בתקנון;
- "היטל שצ"פ" או "היטל" – היטל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים;
- "היתר בניה" – "רישיון" לפי החוק;
- "הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" – כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה של תשלומי חובה), התש"ם – 1980² כפי תוקפו בישראל מעת לעת;
- "יציע", "עליית גג" – כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970³ (להלן – תקנות היתר בניה), כפי תוקפן בישראל מעת לעת;
- "מהנדס" – מהנדס המועצה או עובד המועצה שסמכויות מהנדס המועצה הואצלו לו לפי סעיף 65 לחי' לתקנון;



"המועצה"

מועצה מקומית אלפי מנשה;

"מדינת"

חלק חיצון של בנין אשר -

- (1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם;
- (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות;
- (3) לאורך שאר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מטר מהמפלס של רצפתו;

"מרתף"

חלק מבנין אשר חללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכות הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצוני של הבניין; לעניין זה, "מפלס פני קרקע" ו"מפלס כביש או מדרכה" - גובה של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

"עבודות לפיתוח שטחים
ציבוריים פתוחים"

עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות עשיית עבודות אלה, כולן או חלקן:

- (1) הכנה ואישור תכניות לשטח ציבורי פתוח;
- (2) ביצוע תכניות לשטח ציבורי פתוח לרבות:
 - א. הצבת ריהוט גן או פרגולות;
 - ב. הצבת מתקני משחק;
 - ג. נטיעות;
 - ד. התוויות שבילים;
 - ה. ריצוף רחובות;
 - ו. התקנת מערכת השקיה;
 - ז. התקנת תאורה;
 - ח. התקנת מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה, שירותים ציבוריים;
 - ט. כל עבודה אחרת הדרושה לפיתוח שטח ציבורי פתוח או קשורה בה;

"קומה"

חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד על-פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03

משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

22-05-2013

לתוספת השניה של תקנות היתר בניה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בנייני עזר, מרתפים, מרפסות, מוטסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות וג וכל שטח אחר בקומה;

ראש המועצה לרבות מי שחוסמך על ידו, לעניין חוק עזר זה על פי סעיף 33 לתקנון;

"ראש המועצה"

הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין, לרבות:

"שטח בניין"

- (1) שטחה של בנייה חורגת;
- (2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה - לפי שטח שאושר;

שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור;

"שטח המיועד לצרכי

ציבור"

שטח המיועד לצרכי ציבור אשר מוסד התכנון המוסמך הודיע כי בכוננתו להפקיעו בהתאם לחוק ו/או תחיקות הבטחון;

"שטח המיועד להפקעה"

הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;

"שטח קומה"

שטח המיועד על פי תכנית כשטח ציבורי פתוח פנים שכונת, או רובעי לשימוש תושבי השכונה, הכולל ריהוט גן או פרגולות או מתקני משחק או נטיעות או התוויות שבילים או רחובות וכיוצא באלה, ולרבות כיכר עירונית ומעבר, למעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל תושבי המועצה;

"שטח ציבורי פתוח"

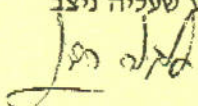
בהגדרה זו-

"כיכר עירונית" - כיכר הממוקמת בסמוך למוסדות ציבור או אזור למסחר והכוללת ריצוף או אזורי ישיבה או הצללה או ריהוט גן או אלמנטים מיוחדים אחרים;

"מעבר" - שטח המצוי בין שני כבישים ומאפשר מעבר תשתית וגישה להולכי רגל בלבד; באזורים קשים טופוגרפית, עשוי לכלול תמיכת קירות, מדרגות, אזורים מגוננים ומעט ריהוט גן;

"שטח קרקע"

שטחה הכולל של הקרקע בנכס, לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;



משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביחודה ושומרון

22-05-2013

"תעריפי ההיטל המעודכנים"
תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה;

"תעריפי ההיטל שבתוקף"
תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה;

"המוסד התכנוני המוסמך"
ועדה מקומית ואו ועדה מיוחדת לתכנון ערים המוקמת לפי צו התכנון;

"תכנית"
כהגדרתה בחוק;

"תעודת גמר"
אישור הועדה המקומית לפי סעיף 37 לחוק;

2. היטל שצ"פ

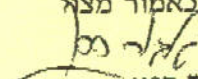
היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות המועצה בשל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רבעיים בשטח המועצה, או קנייתם, בלא זיקה לעלות של הקמתם או קנייתם של שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא; בסעיף זה, "שצ"פ שכונתי או רבעי" – שצ"פ המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שבו הוקם השצ"פ, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או רבעי תונח החלטתו במשרד המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות.

3. החיוב בהיטל

(א) היטל שצ"פ יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:

(1) תחילת עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס; לעניין זה "תחילת עבודות" – גמר תוכניות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים וכן אישור של המהנדס, לפי נוסח שבטופס 1 שבתוספת השניה, לפיו בכוונת המועצה לצאת למכרז ביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור; "שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס" – שטחים ציבוריים פתוחים שקבע המהנדס כי הם מיועדים לשמש את הנכס;

(2) אישור בקשה להיתר בניה בנכס; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש הנכס, עד לאישור בקשה להיתר בניה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 שבתוספת השניה כי הליך תכנון העבודות כאמור מצא


משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

22-05-2013

בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בניה חורגת.

(ב) היטל שעילתו בניה חדשה בנכס או בניה חורגת, ישולם גם אם בוצעו עבודות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לפני תחילת חוק עזר זה.

4. חישוב ההיטל

(א) היטל שצ"פ יחושב לפי שטח הקרקע בנכס ושטחו של בניין שבו, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.
(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיף 3(א)(1) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיף 3(א)(2) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.
(ג) שולם בעד נכס היטל שצ"פ (להלן-חיוב ראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בעת הטלת החיוב הראשון במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.
(ד) שולם בעד נכס היטל לפי חוק עזר זה, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שצ"פ, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון ויופחתו שטח הקרקע ושטח הבניין שחושבו במסגרת החיוב הראשון.
(ה) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.
(ו) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בניה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס, או תגבו ממנו, לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס-תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

5. בניה חורגת

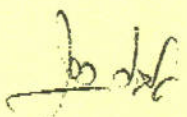
(א) בעל נכס חייב בתשלום היטל שצ"פ בשל בניה חורגת שנבנתה בנכס.
(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבניה החורגת כפי שייקבע בידי המהנדס או את יום תחילת ביצוע עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים או מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל השצ"פ (להלן - מועד התגבשות החיוב).
(ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, ימסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
(ד) סכום ההיטל בשל בניה חורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלו:

(1) הסכום המחושב לפי תעריפי ההיטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי

פיגורים;

(2) אם הועלו תעריפי ההיטל במועד כלשהו לאחר מועד התגבשות החיוב (להלן -

מועד ההעלאה) - סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים בתוספת



משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

22-05-2013

תשלומי פיגורים, התל מהמועד המאוחר מבין אלו :

(א) מועד ההעלאה;

(ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבנייה החורגת;

לעניין סעיף זה, "הועלו תעריפי ההיטל" – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

(ה) שולם ההיטל בגין בניה חורגת ונהרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך חמש שנים מיום תחילת הבניה, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

6. חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

(א) לא יוטל חיוב בהיטל שצ"פ בעד שטח המיועד להפקעה.

(ב) שילם בעל נכס היטל שצ"פ ובמהלך 5 השנים שממועד התשלום הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לחוק התכנון/או תחיקת הבטחון, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם, בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

7. דרישה לתשלום ההיטל

(א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב בתשלומו דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק עזר מכוחו הוטל ההיטל, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומו; דרישת תשלום תימסר בעת התגבשות עילת חיוב כאמור בסעיפים 3 ו-5 לחוק עזר זה.

(ב) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד המועדים הנזכרים בסעיף קטן (א) (לחלן-מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור דרישת התשלום טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין ביהודה ושומרון;

במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.

(ג) פגם בדרישת תשלום אינו גורע מחובת בעל נכס לשלם למועצה היטל שצ"פ לפי חוק עזר זה.

(ד) דרישת תשלום שנמסרה לפי:

(1) סעיפים 3(א) או 5, תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל נכס;

(2) סעיפים 3(א) או 7 (ב) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס ובכל מקרה כתנאי למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים.

משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביחודה ושומרון

22-05-2013

8. שערך חובות בפיגור

- (א) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 3(א)(1) או 5יתווספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.
- (ב) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 3(א)(2) או 7(ב) תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל- 7 ימים ממסירתה לבעל הנכס.

9. טעות בחיוב

שולם למועצה בטעות סכום נמוך או גבוה מסכום ההיטל על פי חוק עזר זה, ישא החייב בתשלום ההיטל או יושב לו, לפי העניין, ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין סכום ההיטל שהיה ניתן להטיל ביום התשלום על פי חוק עזר זה, בתוספת הפרשי הצמדה.

10. חיוב בעלים משותפים

היה נכס בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מבעלים המשותפים בנכס לפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

11. קרן ייעודית

כספי היטל השצ"פ יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצרכי מימון עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

12. מסירת הודעה

מסירת הודעה, לרבות דרישת תשלום, לפי חוק עזר זה תהא בדרך של מסירה לידי האדם שאליו היא מכוונת או מסירה במקום מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבגירים או לידי אדם בגיר העובד או המועסק שם או במשלוח מכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה בדרך של הצגת ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או הדבקתה על הנכס שבו היא דנה.

13. הצמדה למדד

סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו, ב- 16 בכל חודש שלאחר פרסומו של חוק עזר זה, (להלן - יום העדכון) לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.

משרד הפנים
אבנר כהן
חממונה ביחודה ושימורו

14. מגבלת גביה

החל ביום כ"ט בטבת תשע"ד (1 בינואר 2014), הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל הממונה כהגדרתו בתקנון או מי מטעמו.

15. הוראת שעה

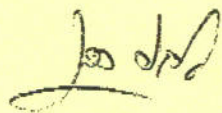
על אף האמור בסעיף 13, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש ספטמבר 2009.

16. תחילת תוקף

מועד תחילתו של חוק עזר זה יהא במועד פרסומו על לוח המודעות במועצה.

17. שם החוק

חוק עזר זה ייקרא "חוק עזר לאלפי מנשה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ג – 2013".



משרד חפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

22-05-2013

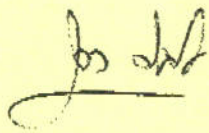
תוספת ראשונה

(סעיף 4)

שיעורי היטל בשקלים חדשים

היטל שצ"פ

	(1) שטח קרקע-
	בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר
	משטח הקרקע
20.28	(כולל השטח שעליו עומד בניין)
	(2) שטח בניין-
29.95	בעד בניין, לכל מ"ר משטח הבניין



משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

22-05-2013

תוספת שנייה
(סעיף 3(א) (1) ו-2))

טופס 1

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית אלפי מנשה, מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים _____ מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע העבודות האמורות או להתקשר כדין בדרך של _____ לביצוע עבודות האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא
לאחר מיום _____

אישור זה ניתן לפי סעיף 3(א) (1) לחוק עזר לאלפי מנשה (שטחים ציבוריים פתוחים) התשע"ג – 2013.

תאריך: _____

מהנדס מועצה מקומית אלפי מנשה



משרד הפנים
אבנר כהן
חמטונה ביחודה ושומרו

22-05-2013

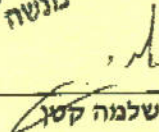
אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית אלפי מנשה, מאשר בזאת כי הליך תכנון העבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים _____ מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____ אישור זה ניתן לפי סעיף 3(א) (2) לחוק עזר לאלפי מנשה (שטחים ציבוריים פתוחים) התשי"ג – 2013.

תאריך: _____

מהנדס מועצה מקומית אלפי מנשה

שלמה קטן
ראש מועצה מקומית
אלפי מנשה


שלמה קטן

ראש המועצה המקומית
אלפי מנשה


משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה בחלוקה לשומרים

27-05-2013

יום כ"ב חודש אדר, התשע"ג
יום 9 חודש אדר, 2013